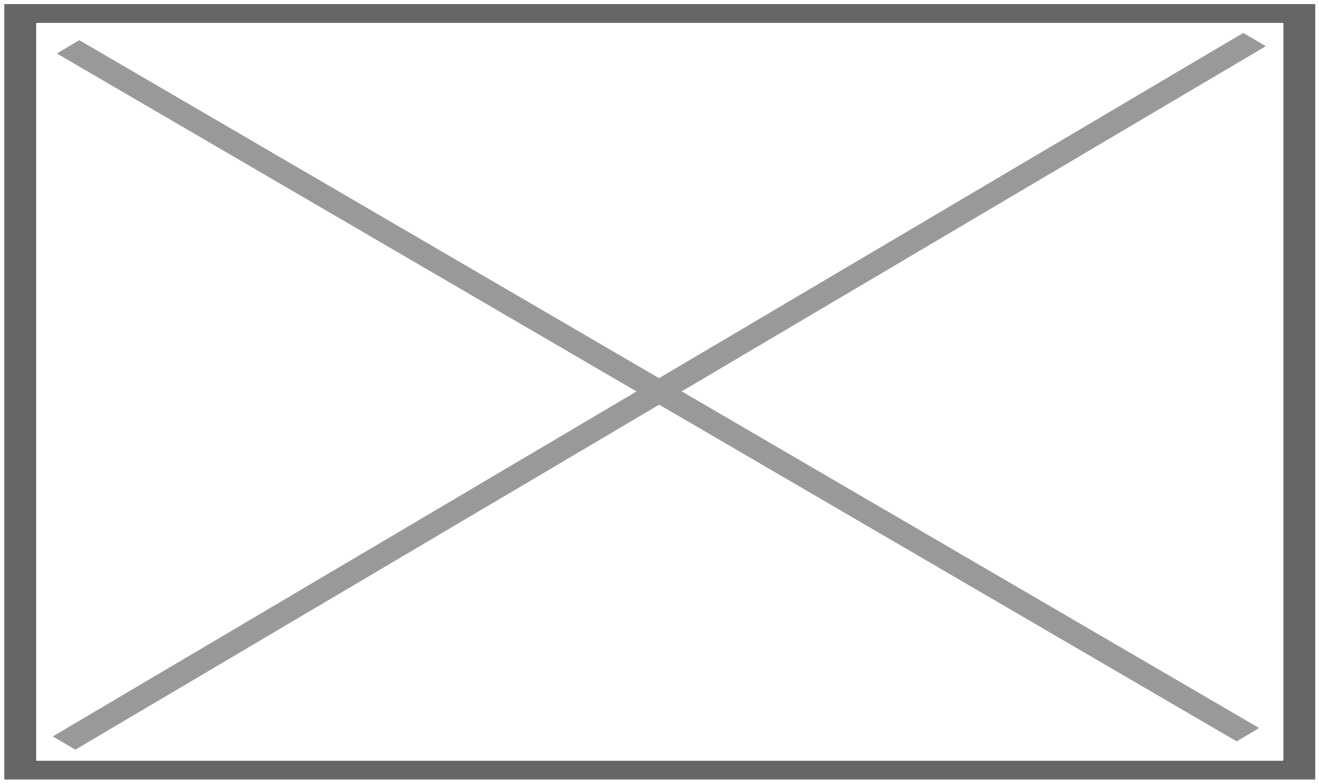
Hamburg – Horn

# Zwei Balkone, 2,5 Zimmer und viel Potenzial!

***VP azonosító: 26187028***



**VÉTELÁR: 235.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 63 $m^2$ • SZOBÁK: 2.5**

**VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 26187028 |
| Hasznos lakótér | ca. 63 m² |
| Emelet | 5 |
| Szobák | 2.5 |
| Hálószobák | 1 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 1958 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 235.000 EUR |
| Jutalék | Vev?i jutalék 3,57 % (áfával) a közokiratba foglalt vételár után |
| Modernizálás / felújítás | 2003 |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Erkély |

VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn

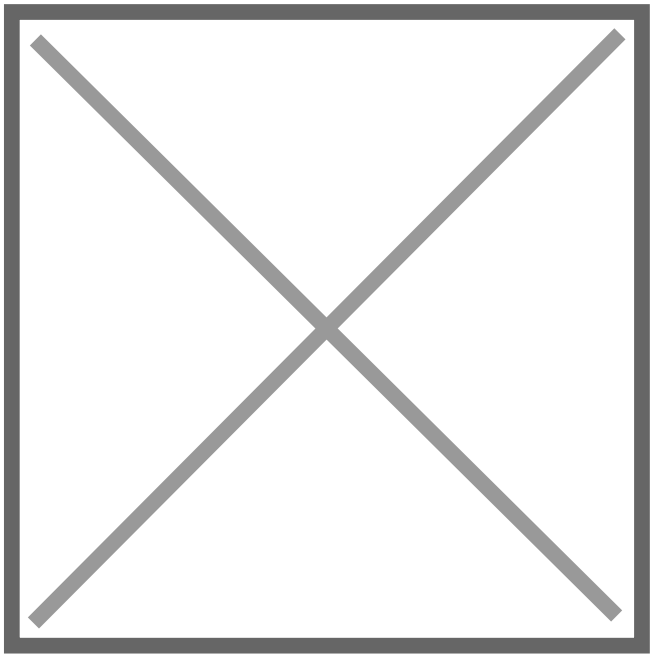
# Áttekintés: Energia adatok

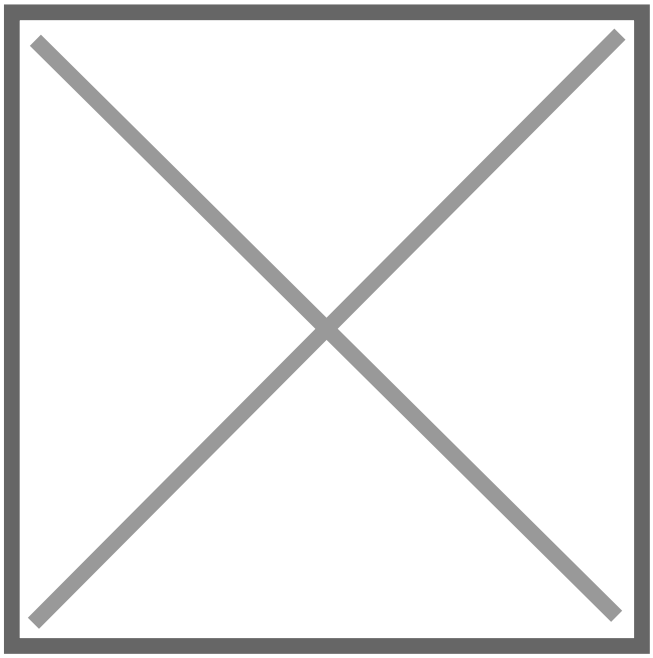
| | |
|---|---|
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 11.06.2027 |
| Energiaforrás | Elektromosság |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 149.5 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1957 |

**VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn**

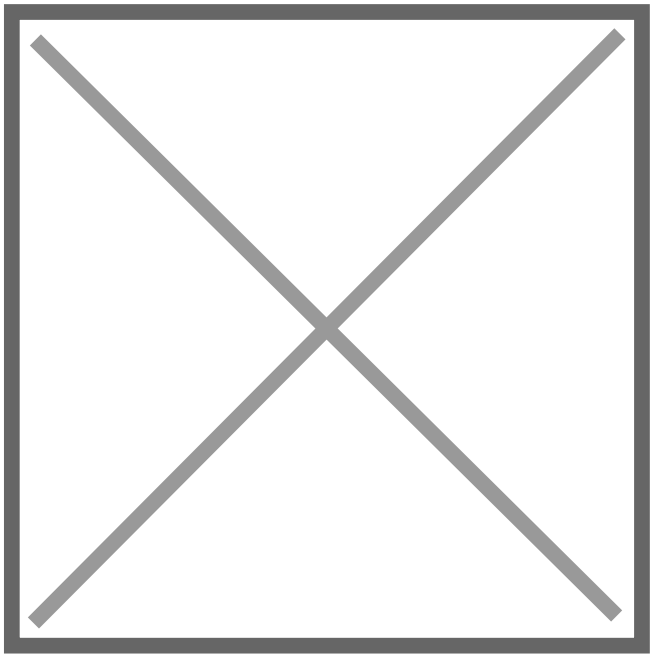
# Az ingatlan

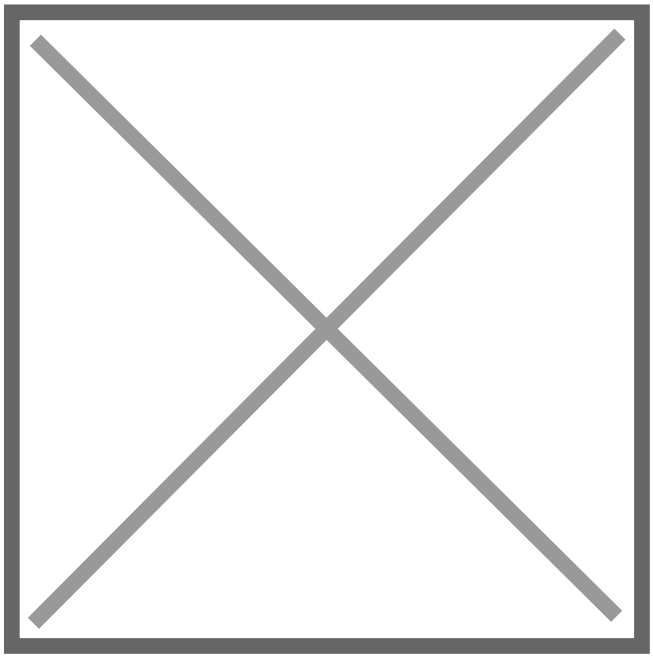




**VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn**

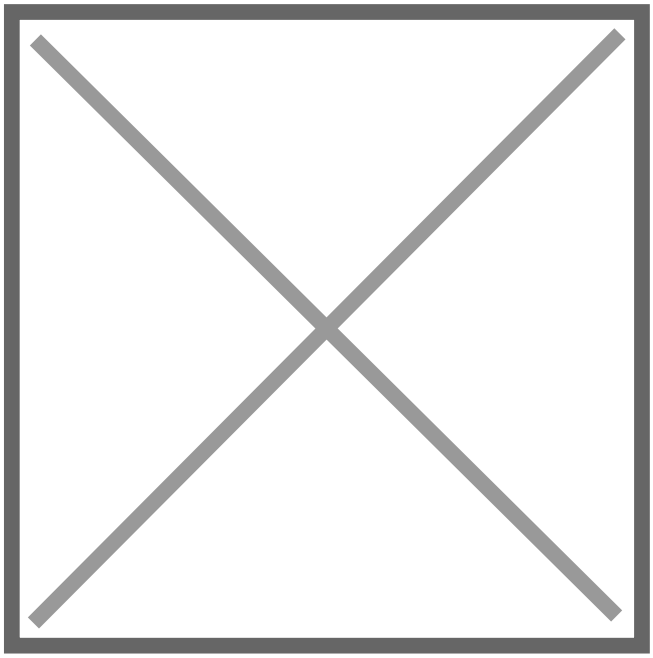
# Az ingatlan

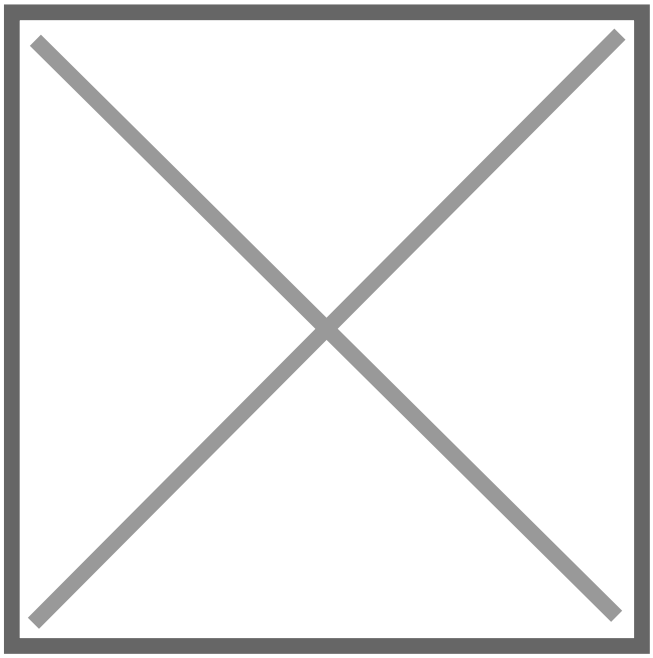




**VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn**

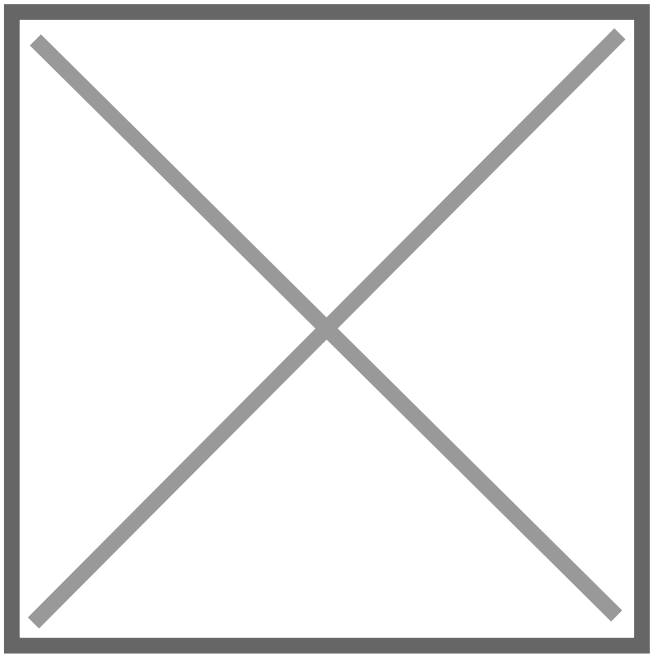
# Az ingatlan

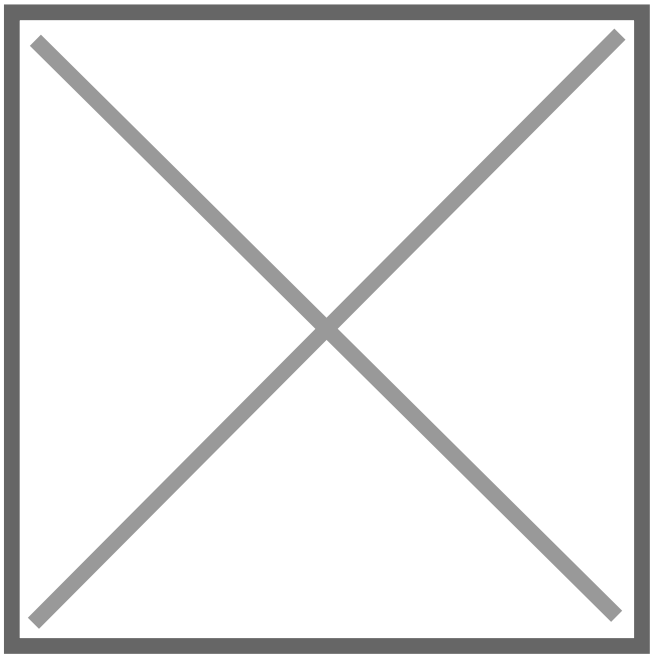




**VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn**

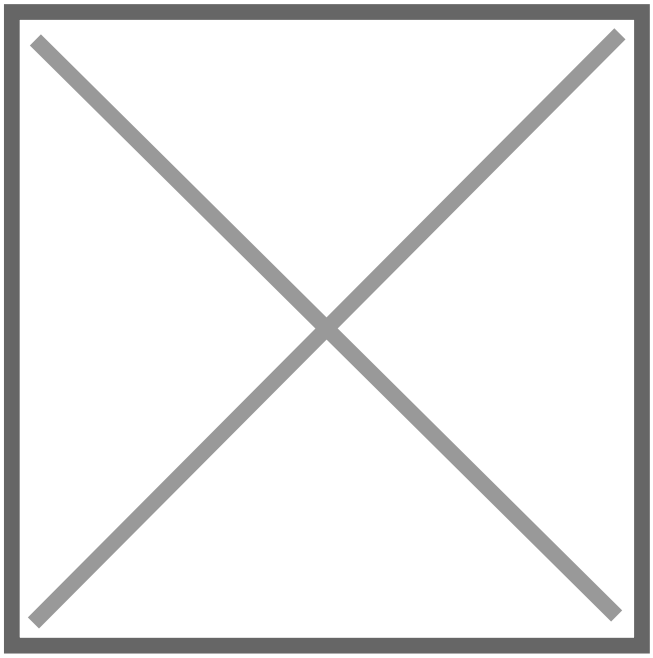
# Az ingatlan

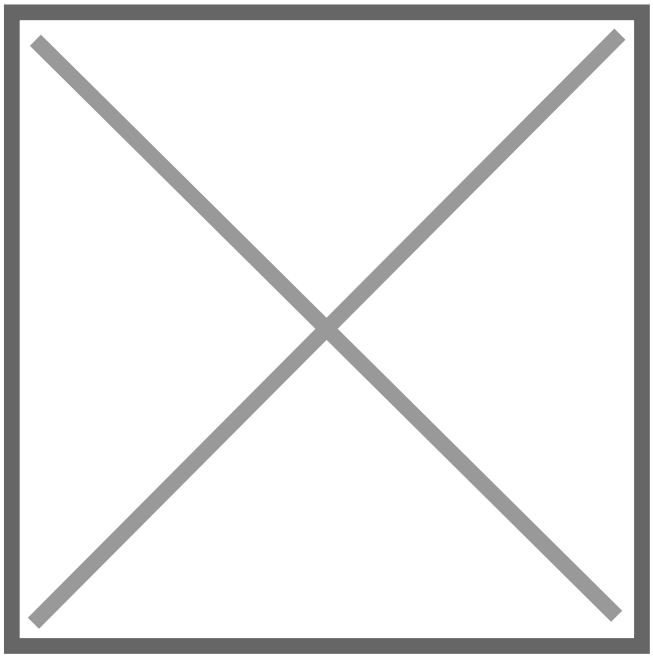




**VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn**

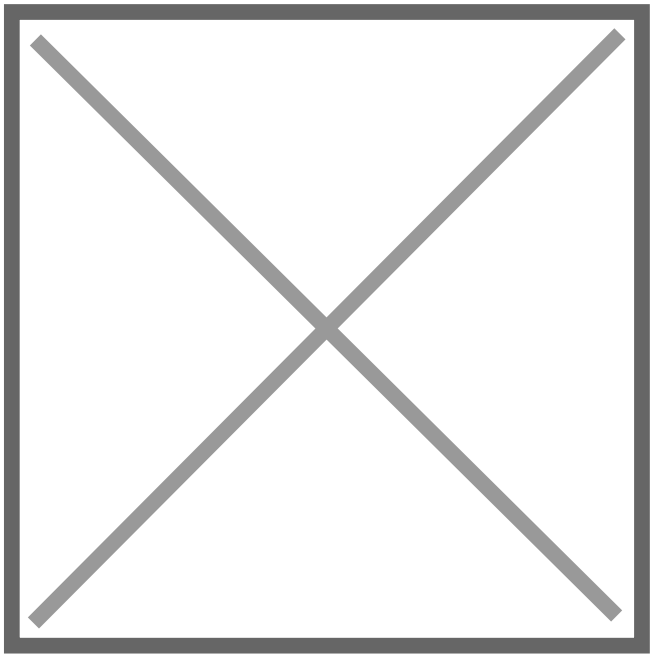
# Az ingatlan

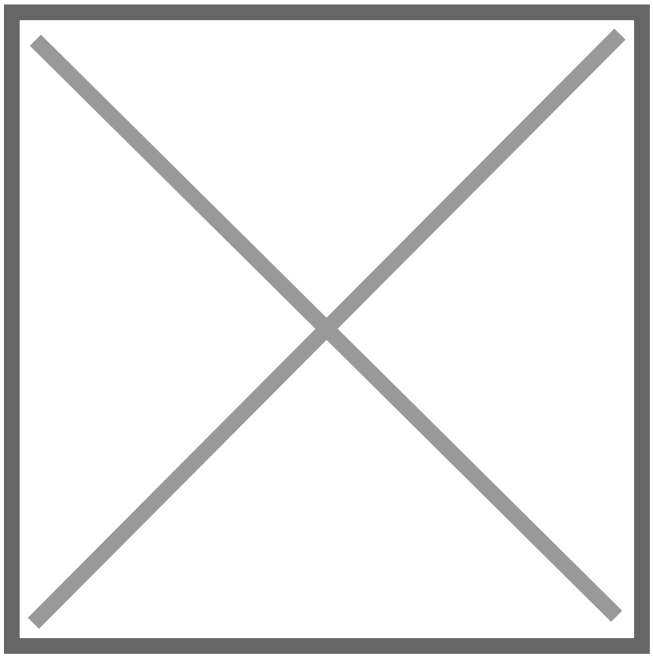




**VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn**

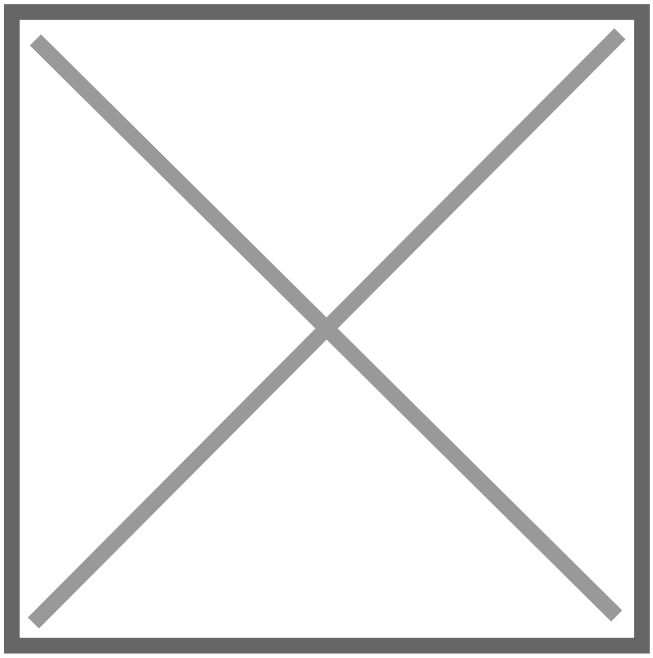
# Az ingatlan

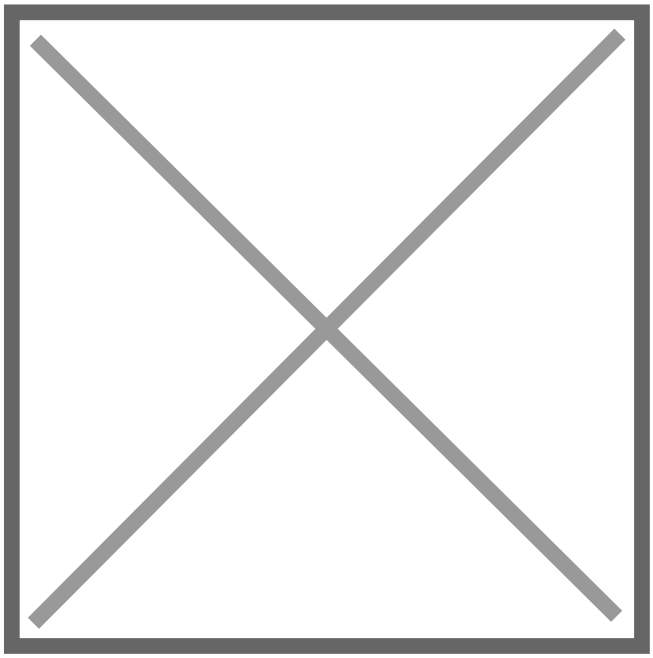




**VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn**

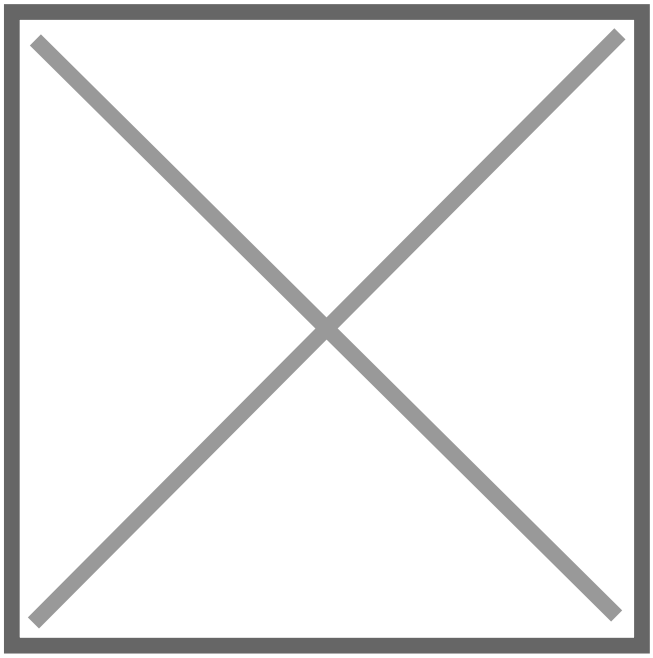
# Az ingatlan





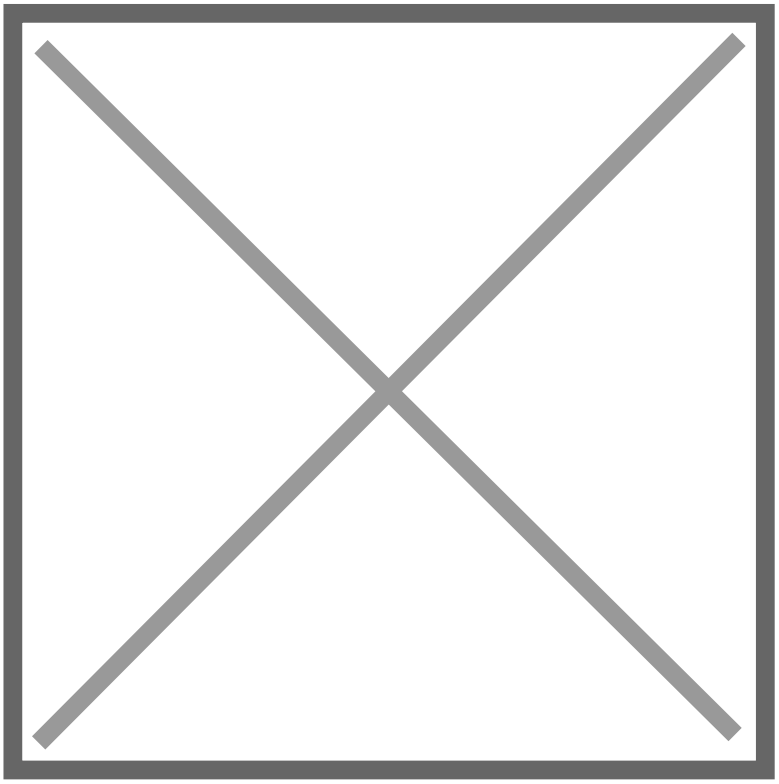
**VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn**

# Az ingatlan



**VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn**

# Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn**

# Az elso benyomás

**Diese 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im obersten Geschoss eines im Jahr 1958 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet eine interessante Gelegenheit, individuellen Wohnvorstellungen Raum zu geben. Insbesondere das vorhandene Sanierungspotenzial eröffnet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Wohnung nach eigenen Wünschen und Vorstellungen neu zu gestalten.**

**Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone, die der Wohnung einen zusätzlichen Wohnwert verleihen. Der großzügige, nach Süden ausgerichtete Balkon ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet ideale Voraussetzungen, um sonnige Stunden im Freien zu genießen. Ein weiterer, kleinerer Balkon ist von der Küche aus erreichbar und eröffnet einen schönen Blick in den begrünten Garten sowie auf den umliegenden Baumbestand. Hier lässt sich die Ruhe des grünen Wohnumfelds genießen!**

**Die Wohnung verfügt über insgesamt 2,5 Zimmer, die sich vielseitig nutzen und individuell gestalten lassen. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung bietet sich die Möglichkeit, die Küche neu zu planen und auszustatten. Auch das Badezimmer bedarf einer zeitgemäßen Erneuerung, sodass zukünftige Eigentümer die Gelegenheit haben, ihre persönlichen Vorstellungen hinsichtlich Ausstattung und Gestaltung umzusetzen.**

**Ein eigener Kellerraum bietet praktische Abstellfläche. Ein Aufzug sowie ein Pkw-Stellplatz sind nicht vorhanden.**

**Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf derzeit 215 €. Die anteilige Instandhaltungsrücklage beträgt zum aktuellen Stand 109.965 €.**

**Insgesamt bietet diese Wohnung eine attraktive Grundlage für Käufer, die das Potenzial einer Immobilie erkennen und sich durch eine umfassende Sanierung ein individuelles Zuhause in Hamburg schaffen möchten.**

**VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn**

# Minden a helyszínrol

**Die Immobilie befindet sich im Hamburger Stadtteil Horn, einem gewachsenen und vielseitigen Wohnviertel im Bezirk Hamburg-Mitte. Der Stadtteil verbindet eine urbane Wohnatmosphäre mit gewachsenen Wohnstrukturen und zahlreichen Grünflächen. In den vergangenen Jahren hat sich Horn zunehmend weiterentwickelt und erfreut sich insbesondere aufgrund seiner vergleichsweise zentralen Lage und der guten Infrastruktur einer stetigen Nachfrage.**

**Die Nahversorgung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Dienstleister, Arztpraxen, Schulen und Kindertagesstätten, sodass sich die Anforderungen des täglichen Lebens bequem im direkten Wohnumfeld abdecken lassen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote bieten die umliegenden Stadtteile.**

**Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich komfortabel. Über die nahegelegenen U-Bahn-Stationen Rauhes Haus und Horner Rennbahn sowie verschiedene Busverbindungen besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Hamburger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind dadurch in kurzer Zeit erreichbar. Für Autofahrer bieten die umliegenden Hauptverkehrsstraßen eine gute Verbindung in die angrenzenden Stadtteile sowie an das überregionale Straßennetz.**

**Neben der urbanen Infrastruktur kommen auch Erholung und Freizeit nicht zu kurz. Der nahegelegene Blohms Park lädt mit seinen weitläufigen Grünflächen zu Spaziergängen und entspannten Stunden im Freien ein. Auch die Grün- und Freizeitflächen rund um die Horner Rennbahn bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung. Darüber hinaus profitieren Bewohner von der guten Erreichbarkeit weiterer Hamburger Parkanlagen und Naherholungsgebiete.**

**Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Verbindung aus einer guten Nahversorgung, einer komfortablen Verkehrsanbindung und wohnortnahen Erholungsmöglichkeiten. Sie bietet damit eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen und einer gewachsenen Nachbarschaft innerhalb der Hansestadt Hamburg.**

**VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn**

# További információ / adatok

**GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.**

**HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.**

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**
**Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.**

**VP azonosító: 26187028 - 22111 Hamburg – Horn**

# Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Matthias Preuß**

**Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg**
**Tel.: +49 40 41 34 63 30-0**
**E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

**www.von-poll.com**